



KORRALDUS

xx.xx.2026 nr xxx

Pärnu linnas Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistute detailplaneeringu ja lähiala koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Linnak OÜ (registrikood 12913059) esindaja Karri Tiigisoone on Pärnu Linnavalitsusele esitanud menetlemiseks Pärnu linnas Mere tn 7 (62513:168:0740, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 39438 m²) ja Mai tn 6 (62513:168:0680, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1702 m²) kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu.

Planeeringuala paikneb Pärnu linnas Mai elamurajoonis Mai ja Metsa tänavate vahele jääval alal, olles ümbritsetud valdavalt korruselamute ja väikeelamutega. Juurdepääs kinnistutele on võimalik Mai, Metsa ja Mere tänavatelt. Naaberkinnistul Ravi tn 2 asub Pärnu Haigla õendus- ja hoolduskeskus. Mai elamupiirkond on hästi varustatud erinevate teenustega, planeeringula kontaktvõõndis on mitmeid lasteaedu ja koole, piirkonnal on hea transpordiühendus teiste linnaosadega, lisaväärtuse annab mere suhteline lähedus.

Mere tn 7 kinnistu on varasemalt olnud kasutuses Pärnu autobussipargi territooriumina. Alal paiknesid busside teenindamise ja remondiga seotud hooned, sealhulgas töökojad, garaažid, pesula, kontori- ja dispetšerihoone ning muud tootmisfunktsiooni teenindavad ehitised.

Pärnu linna asustatuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud korruselamute maa-ala (Ek).

Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistutel kehtib Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalikogu 18. septembri 2008 otsusega nr 64).

Huvitatud isiku sooviks on planeeringualale korterelamupiirkonna kavandamine. Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistud on kavas jagada kaheks korterelamumaa krundiks, mis on kavas hoonestada korterelamutega. Alale planeeritakse suurusjärgus 500 korterit koos Mai tänaväärsete äripindadega, elamuühikute arv täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus. Kavandatav tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruse § 13 p 2 nimetatud tegevust (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine).

Linnak OÜ poolt koostatud KSH eelhinnangus on selgitatud dokumendi koostamise vajadust, kirjeldatud on mõjutatavat keskkonda, detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ja selle seotust teiste planeerimisdokumentidega; analüüsitud on tegevusega eeldatavalt kaasnevat mõju, sh

Natura 2000 võrgustiku alale; esitatud on meetmed keskkonnamõju vähendamiseks ning tingimused planeeringule.

KeHJS §2² kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH eelhindangus leitakse kokkuvõtvalt, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Lähtuvalt eelnevast ei ole vajalik alata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Eelhindangu punktis 6 nimetatud meetmete rakendamisel on võimalik kujundada sobiv, asjakohane ja proportsionaalne detailplaneeringu lahendus.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

Detailplaneeringu otsuse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Keskkonnaamet (...), Terviseamet (...), Päästeamet (...), Maa- ja Ruumiamet (...).

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 124 lg 6 ja § 128 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2 p 4 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 3 p 2 ja 4 alusel

1. Algatada Pärnu linnas Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on alale tervikliku planeeringulahenduse kaudu sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse ning krundistruktuuri määramine, vajadusel näha ette kommunikatsioonide ja servituudialade võimalikud asukohad; krundi kasutamise sihtotstarbed ja osakaalud leitakse planeeringu koostamise käigus. Detailplaneering koostatakse Pärnu linna asutsusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohasena.

Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada avalike ja erahuvidega ning kaaluda kaasatavate isikute esitatud seisukohti. Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei tohi põhjustada liigseid ja ülenormatiivseid häiringuid naaberkinnistutel. Planeerimisel tuleb lähtuda eesmärgist vähendada võimalikult suures ulatuses keskkonnahäiringuid ja vältida ebasoodsat mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu avalduvat mõju inimese tervisele, heaolule, varale ning kultuuripärandile. Täiendavate uuringute vajadus selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus. Vajaduse korral koostada muu hulgas kontaktvõõndi hoonete ja elamuühikute analüüs, insolatsioon analüüs, liiklusuuring, pinnaseuuring, sotsiaal-majanduslike mõjude analüüs ning kliimamuutustega kohanemise meetmeid käsitlev uuring, sealhulgas kuumasaarte ja äkkvihmadest tingitud üleujutuste mõju leevendamise võimaluste hindamine. Planeeringu koostamisel hinnata kogu planeeringuala, sealhulgas hoonetevahelise väliruumi arhitektuurse terviklahenduse leidmiseks arhitektuurivõistluse korraldamise võimalikkust koostöös linnavalitsusega.

Arvestades planeeringuala paiknemist linnaehituslikult esinduslikus ja hästi vaadeldavas asukohas, peab kavandatav arhitektuur olema kõrgetasemeline ning ruumi vääristav. Hoonete materjalikasutus peab olema kvaliteetne, ajakestev ja mitmekesine ning toetama fassaadide liigendatust; imiteerivate materjalide kasutamist vältida. Tehnoseadmed tuleb lahendada viisil, mis ei too kaasa nende nähtavust avalikus linnaruumis. Uushoonestuse mahud peavad olema liigendatud nii vertikaalselt kui horisontaalselt, vältides monotoonsete hoonemassiivide kujunemist ning tagades kvaliteetse ja mitmekesise linnaruumi. Parkimine tuleb lahendada

planeeringuala piires. Planeeringu koostamisel pöörata erilist tähelepanu kõrghaljastuse tähtsusele ja rajamisele ning kaaluda piirkonda teenindavate äri-, teenindus- ja muude avalikkusele suunatud funktsioonide kavandamist.

2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

3. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju.

4. Ruumi- ja arhitektuuriosakonnal sõlmida enne detailplaneeringu koostamise alustamist planeerijaga asjakohane leping, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.

5. Planeerimisseaduse § 131 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Huvitatud isikul tuleb mõista, et juhul, kui detailplaneeringu alal kavandatakse planeerimisseaduse § 131 nimetatud detailplaneeringukohaseid ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatise, siis saab kohalik omavalitsus kehtestada detailplaneeringu üksnes juhul, kui huvitatud isik sõlmib käesolevas punktis nimetatud haldusülesande täitmiseks halduslepingu, mille raames lepatakse kokku ka: 1) detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale; 2) meetmed rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt rajatiste väljaehitamise kuludele vastava tagatise deponeerimine linna arvelduskontol, kuludele vastavas suuruses panga- või finantseerimisasutuse garantii andmine või kinnisasjadele hüpoteekide seadmine; 3) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused. Huvitatud isikul tuleb haldusülesande täitmiseagne tagatis anda hiljemalt detailplaneeringu kehtestamise hetkeks.

6. Detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetega, mis on kättesaadavad Pärnu linna veebilehel. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

7. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästeskusega. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

8. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

9. Pärnu Linnavalitsuse ruumi- ja arhitektuuriosakonnal korraldada teate avaldamine detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates. Lisaks on võimalik algatamise otsusega tutvuda Pärnu Linnavalitsuse hoones (Suur-Sepa tn 16, Pärnu linna).

10. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras

11. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Suursild

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Käärid

linnasekretär